

# VALLABREGUES – Gard

## Plan Local d'Urbanisme

### *3. PADD*

	<b>PRESCRIPTION</b>	<b>ARRET</b>	<b>APPROBATION</b>
Elaboration du PLU	24/02/2009	02/02/2015	
Modification			23/02/2004
Révision Simplifiée	04/09/2003		26/02/2004
Elaboration du POS	17/02/1984	29/07/1986	30/12/1988

TOURNEVIRE – Aimée Marino-Lamy urbaniste – Mas de Monge 13150 TARASCON – aimee.marino@tournevire.com  
Elisabeth Bresdin Paysagiste – Europe Résidence 102 - 4 av du 8 mai 13090 AIX en PCE - elisabeth.bresdin@free.fr  
Andrea Bortolus Architecte - 22 rue des lices 84 000 AVIGNON - andrea@bortolus.com

1. CONTEXTE INITIAL .....	3
2. ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET d'AMENAGEMENT .....	4
2.1 LES PRINCIPES GENERAUX ET CONTRAINTES LEGALES A LA BASE DU DOCUMENT .....	4
2.1.1 Le principe d'équilibre s'imposant au PADD.....	4
2.1.2. Le respect du site de Vallabrègues .....	4
2.1.3. Prise en compte des risques et des nuisances .....	5
Objectif 1 : Assurer un développement de l'habitat en fonction des contraintes liées à l'inondation et du projet communal.....	6
Objectif 2 : Disposer d'une offre diversifiée de logements.....	7
Objectif 3 : Prendre en compte le risque d'inondation. ....	8
Objectif 4 : Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels.....	9
Objectif 5 : La gestion de la zone agricole.....	9
Objectif 6 : Développement touristique et de loisirs .....	9
Objectif 7 : Gérer au mieux le patrimoine bâti communal et les équipements publics .	10
Objectif 8 : Maintenir et développer les activités .....	10
Objectif 9 : Préserver le caractère du village et favoriser un développement urbain prenant en compte l'environnement .....	11
Objectif 10 : Objectifs chiffrés du PADD : .....	11

## 1. CONTEXTE INITIAL

Le diagnostic a permis de dégager les caractéristiques principales de Vallabrègues et de faire émerger les enjeux :

- Des espaces naturels en bon état, peu altérés par une urbanisation qui est contenue, leur principale faiblesse réside dans les risques d'inondation et la remobilisation des polluants du Rhône.
- Le territoire se présente comme un paysage agricole plat, structuré et cloisonné par un réseau de haies. L'activité agricole induit 2 aspects indissociables : il façonne le paysage de la commune et représente une part importante de l'activité communale. Outre les difficultés que connaît le monde agricole son devenir est conditionné par la zone inondable et les règles qui s'y appliquent.
- En effet le territoire communal est entièrement inondable et de surcroît classé en ZEC (Zone d'Expansion des Crues). Seules quelques zones sont classées en aléa modéré (en urbain et en agricole) qui permettent de construire sous conditions.
- Une population qui a profondément changé depuis les années 80 : rajeunissement et population active importante. Le renouvellement de la population est à maintenir afin de conserver ce dynamisme.
- En parallèle une augmentation importante du nombre de logements, et un taux de vacance important également. Le développement urbain devra être contenu en cohérence avec les contraintes imposées par le caractère inondable de la zone.
- A l'échelle de la commune de nombreuses activités et commerces sont en place, il est important de favoriser leur maintien et d'encourager la création de nouvelles activités.
- Au vue de l'offre importante en équipements sportifs et structures associatives diverses, les circulations douces (même si ce constat doit être tempéré par le caractère rural de la commune) et le réseau de transports en communs sont insuffisants,
- La commune est propriétaire d'un certain nombre de bâtiments, plus ou moins adaptés et adaptables à leur fonction. Dans le cadre du diagnostic du PLU la municipalité a fait faire un audit sur ces bâtiments afin d'envisager au mieux leur évolution.

## 2. ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET d'AMENAGEMENT

### 2.1 LES PRINCIPES GENERAUX ET CONTRAINTES LEGALES A LA BASE DU DOCUMENT

#### 2.1.1 Le principe d'équilibre s'imposant au PADD

**Article L212-1 du Code de l'urbanisme.** Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

#### 2.1.2. Le respect du site de Vallabrègues

La commune ne présente aucun monument protégé au titre des Monuments.

L'espace agricole occupe 64% du territoire en 2000. Il comprend de nombreuses haies arborées. Il est composé essentiellement d'arboriculture, de maraichage et de céréales. Les cultures annuelles sont le plus souvent associées aux cultures permanentes. La valeur des paysages agricoles est complétée par la présence de nombreux mas anciens, en principe construits sur une butte afin de se prémunir des inondations.

Les problématiques environnementales majeures concernent la protection de la ressource en eau, des sols, la conservation des corridors biologiques, et plus généralement la lutte contre les pollutions diffuses d'origine agricole : pesticides, excès d'engrais azotés, turbidité et eutrophisation des cours d'eau, etc.

La commune est concernée par deux ZNIEFF de type I « Gardon aval » et « Ile de < tamagnon » ainsi qu'une ZNIEFF de type II « Le Rhône et ses canaux » et par le Site d'Importance Communautaire Rhône aval.

Il conviendra de préserver ces milieux.

### 2.1.3. Prise en compte des risques et des nuisances

La commune est concernée en premier chef par le risque inondation :

Les dispositions du Plan de Prévention contre le Risque d'inondation (PPRI) sont approuvées depuis le 22 mars 2013 par le Préfet du Gard.

La commune appartient à une Zone d'Expansion des Crues (ZEC) ; la plaine est protégée par des digues insubmersibles à la crue dite "millénale", elle est inondée en l'aval par le déversoir de Tarascon qui s'étend sur une longueur de 500 m. Le risque est l'inondation par surverse au dessus du déversoir, le déversoir réduisant la crue par laquelle la zone inondable est en contact avec le Rhône (écrêtement) et a pour objectif de limiter les effets de la crue à l'aval.

Ces crues ont des variations très lentes en raison de l'importance du bassin versant et leur incidence dans la plaine, inondée par l'aval, est principalement un problème de niveau d'eau et non un problème de fort courant.

Le territoire communal est soumis au risque feu de forêt :

Dans les secteurs identifiés comme boisés l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance des autorisations d'occupation des sols.

La commune assure la responsabilité de la lutte contre l'incendie. Les besoins en eau sont proportionnés aux risques à défendre et définis par la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951. Soit disposer, à proximité de tout risque moyen, au minimum de 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisables en deux heures.

Risque lié au sous-sol: retrait-gonflement d'argiles : la commune est concernée par un aléa faible.

Risque de rupture de barrage : la commune est concernée par un risque "rupture de barrage" du fait du voisinage du barrage de Vallabrègues.

Risque lié au transport de matières dangereuses : Les principaux dangers liés aux transports de matières dangereuses sont l'explosion, l'incendie et la dispersion.

La commune est en zone de sismicité modérée : des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans certaines conditions.

## 2.2. DES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT RESPECTUEUSES DU SITE DE VALLABREGUES

En 2008, la commune compte 1322 habitants ; aujourd'hui la municipalité estime la population à près de 1400 habitants. L'objectif de la municipalité, tenant compte de la capacité des réseaux, de la contrainte imposée par le PPRI et de sa volonté à maintenir les équipements en bon fonctionnement, n'envisage pas une augmentation notable de la population sur les 10/15 années à venir.

Le projet de PADD prévoit une population autour des 1500 habitants, soit une augmentation de 100 personnes. L'augmentation de population envisagée est inférieure aux fourchettes proposées par le SCOT : entre 8 et 12%.

La communauté de Communes CCBTA travaille actuellement sur le dossier de FISAC qui aura à charge de maintenir et soutenir les commerces de proximité existants. Dans le cadre de cette opération, la commune a fait l'acquisition d'un local de stockage afin de pouvoir y accueillir des commerces nouveaux.

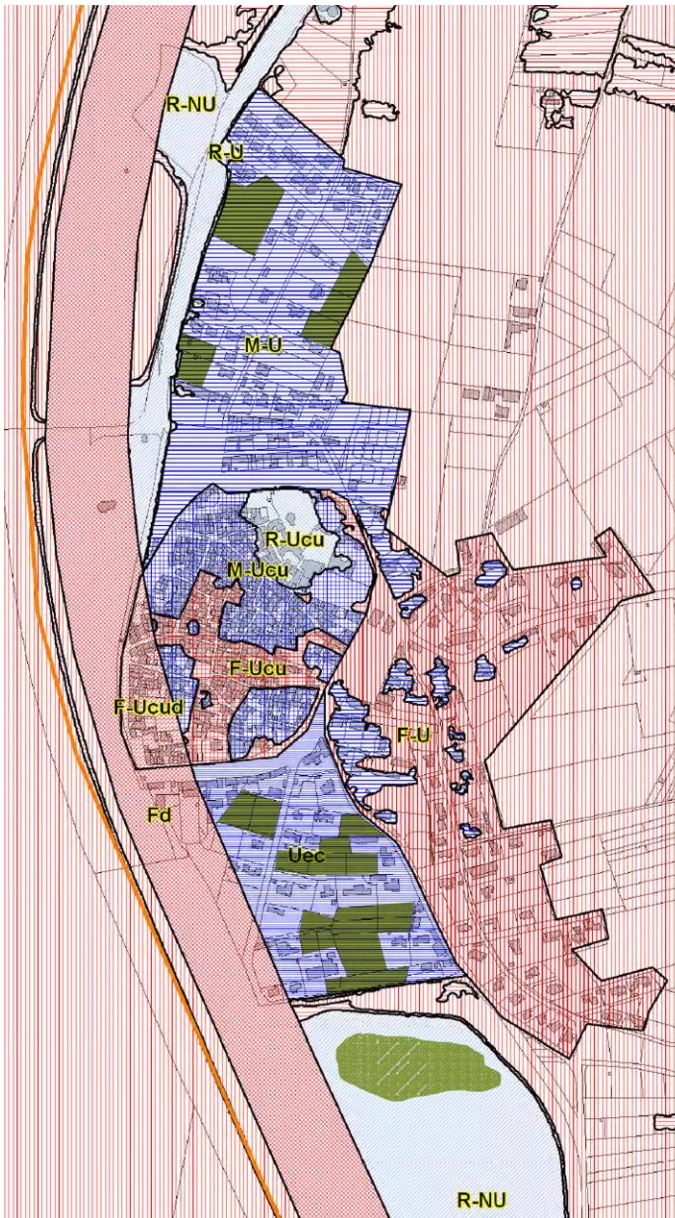
### **Objectif 1 : Assurer un développement de l'habitat en fonction des contraintes liées à l'inondation et du projet communal.**

Depuis 1975 la population augmente régulièrement. La municipalité n'a pas d'autre souhait qu'assurer le renouvellement de la population, en conservant sa structure actuelle : une population bien équilibrée, avec une part d'actifs importante. Pour ce faire ses ambitions en termes d'extension de l'urbanisation sont modestes : le nombre de logements nécessaire au renouvellement de la population est restreint et par ailleurs on compte dans le centre ancien de nombreux logements vacants (61 en 2007 soit 9,3% du parc de logements). La municipalité envisage la création de 40 logements nouveaux et la réhabilitation de quelques logements vacants.

Les contraintes liées au PPRI imposent comme seule zone constructible, sous conditions, les espaces classés en aléa modéré. Sur la commune de Vallabrègues trois secteurs restent constructibles, sous conditions :

- o Au nord, un secteur classé M-U au PPRI
- o Au sud, un secteur classé Uec au PPRI
- o Le centre ancien qui reçoit plusieurs classements au PPRI (forts et modérés) qui maintiennent néanmoins un certain « degré » de constructibilité.

La commune souhaite pouvoir optimiser ces zones urbanisées résiduelles (identifiées sur le document graphique). Ceci lui permettrait de répondre aux exigences des lois précédemment évoquées (*Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques*) et de préserver également son territoire dont la qualité paysagère est indéniable ainsi que la richesse environnementale. De plus un tel projet est à l'échelle des revenus communaux et permettrait en ayant un coût d'urbanisation minimum d'investir dans d'autres domaines d'intérêt collectif.



*Repérage des dents creuses, en vert, à l'intérieur de la zone constructible (sous conditions) du PPRI*

L'urbanisation des dents creuses en tenant compte de la rétention foncière et des contraintes imposées par le PPRI additionné à l'aménagement des logements vacants permettra d'atteindre l'objectif de la municipalité en terme de création ou réhabilitation de logements. Les objectifs du PLH intercommunal pourront être ainsi atteints.

A l'échéance du PLU la municipalité ne souhaite pas aller au delà car elle est consciente de la capacité limitée de ses réseaux et de la difficulté que cela poserait de les étendre ou les renforcer, mais qu'à plus long terme l'avenir de Vallabrègues se fera dans le secteur du Coquillon.

### **Objectif 2 : Disposer d'une offre diversifiée de logements.**

Le PLH intercommunal est finalisé. Le diagnostic met en exergue que 70% de la population communale peut prétendre à un logement social. 40% des demandes ne pouvant par ailleurs être satisfaites, la municipalité souhaite pouvoir y répondre de manière plus satisfaisante.

Compte tenu de son projet d'urbanisation fermé par le PPRI, la municipalité n'envisage pas la réalisation d'opération d'ensemble même si elle ne s'opposera pas à des initiatives privées sur des dents creuses.

L'objectif est de construire « plus » (dans les limites maxi du SCOT et du PLH) mais en construisant « mieux » dans la mesure où la collectivité ne dispose plus de réservoir foncier « ouvert », du fait du PPRI. Pour cela, un projet de règlement de zones spécifiquement adapté au tissu bâti existant sera réfléchi afin de permettre cette optimisation des espaces libres et des dents creuses.

Afin de pouvoir réaliser des logements sociaux dont la population locale est demandeuse, la commune envisage, en partenariat avec la CCBTA et l'Etablissement Foncier Public Régional, de monter des opérations d'habitat dans les logements vacants comme d'utiliser les outils à sa disposition afin d'inciter les propriétaires fonciers à réaliser des logements locatifs libres, voire sociaux (ex : bail à réhabilitation). Une veille foncière sera également mise en place sur les dents creuses urbaines les plus caractéristiques (nord et sud)

En outre, une opération programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH) portée par l'intercommunalité permettra également d'aider les propriétaires bailleurs et occupants à rénover leur logements.

### **Objectif 3 : Prendre en compte le risque d'inondation.**

La totalité du territoire est classée en zone inondable avec des aléas plus ou moins élevés, mais en grande majorité avec un aléa fort avec des hauteurs d'eau supérieures à 1m. L'établissement du plan Rhône puis la révision du PPRI imposent des règles très contraignantes à la commune.

Celle-ci a retenu un terrain, dit du « Coquillon », concédé par l'Etat à la Compagnie Nationale du Rhône et situé au sud du noyau urbanisé. Par son altitude élevée (19.80m NGF), le PPRI lui attribue la possibilité d'accueillir une salle refuge, hypothèse poursuivie par la commune. Le PLU devra règlementairement réserver cet espace à cet effet.

Ce projet permettrait en cas de crue d'accueillir la totalité de la population, avec les véhicules ainsi que le matériel agricole. En outre, hors période de crue, il pourrait recevoir une affectation publique à décider (salle polyvalente, locaux techniques de la mairie pour le stockage du matériel...).

A cette fin, la collectivité démarche la Compagnie Nationale du Rhône dans le but d'obtenir une rétrocession de ces terrains (concession d'Etat) à la commune.

Enfin, ce secteur du Coquillon constitue le seul espace libre du territoire qui soit hors d'eau (crue millénaire et au-delà). Il pourra techniquement (tous VRD à proximité) recevoir les habitations des générations futures lorsque les trames urbaine et périurbaines seront saturées. Cette destination à long terme doit donc être affirmée par le PADD.

Par ailleurs, la future OPAH intercommunale permettra d'alléger le coût des particuliers (occupants, exploitants, artisans) pour diminuer la vulnérabilité de la construction face au risque d'inondation. Ces travaux (bâtards d'eaux, systèmes électriques, autodiagnostic, protection piscines...) résultent des obligations faites aux particuliers par le PPRI.

#### **Objectif 4 : Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels**

Le Rhône : il s'agit d'un corridor écologique majeur (trame verte et bleue), d'un lieu de promenade qu'il s'agirait de mettre en valeur.

La plaine d'Aramon : paysage homogène mettant en valeur les vues vers les reliefs dû à la trame de haies et à un bâti peu développé ; préserver le caractère agricole de la plaine et ses caractéristiques en prenant en compte la trame paysagère.

Plaine de Vallabrègues-Mézoargues : la trame des haies contribue fortement à l'aspect homogène et à la qualité du paysage. La réflexion devra se porter sur la mise en œuvre de l'extension de l'urbanisation pour un projet de qualité, une réflexion devra être portée sur l'aménagement des entrées de ville notamment sur la transition entre espace agricole et espace urbanisé.

Dans le centre ancien les trames végétales seront préservées.

La conservation des espaces naturels a pour objectifs de préserver la faune et la flore, de limiter les impacts des actions anthropiques et de réduire le risque d'inondation pluviale. Cette zone sera préservée de toute urbanisation.

#### **Objectif 5 : La gestion de la zone agricole**

La zone agricole est située en presque totalité en aléa fort au PPRI. Cet aléa ne permet aucune construction nouvelle mais autorise sous condition des extensions limitées (20%) d'hangar agricole ou la réalisation de logement de fonction au-dessus de hangars déjà bâtis. Une exception est cependant autorisée pour les cas spécifiques des frigos.

Une zone d'aléa modéré est cependant identifiée au nord de la zone urbanisée (chemin de l'Îlon) dans lesquels les exploitants agricoles pourront bâtir des hangars nouveaux (superficie < 600m<sup>2</sup>).

#### **Objectif 6 : Développement touristique et de loisirs**

Un projet de « circuit » des vanniers est en cours d'élaboration sur le territoire.

Par ailleurs à l'échelle de la communauté de communes, des projets de sentiers pédestres ont été repérés sur le territoire communal. Ils s'inscrivent dans le projet du Léman à la mer.

Les circulations douces sont un atout pour la commune dans la mesure où :

- Elles limitent les émissions polluantes et les nuisances sonores
- Elles permettent aux individus de satisfaire bon nombre de leurs déplacements d'une manière plus sécurisée et compatible avec leur santé et avec celle des écosystèmes
- Elles permettent d'appréhender et de s'approprier le territoire communal d'une autre manière

La communauté de communes CCBTA, en partenariat avec la commune, a également le projet de création de la « Maison de la Vannerie et de l'Artisanat » (dite aussi « Pôle européen de la vannerie ») dans l'ancien presbytère. De même, une halle couverte est envisagée sur le Cours Lafayette. Elle permettra d'accueillir les marchés, les manifestations festives et culturelles et servira de boulodrome couvert lors des saisons humides.

### **Objectif 7 : Gérer au mieux le patrimoine bâti communal et les équipements publics**

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune a lancé un diagnostic sur 9 propriétés communales qui abritent des équipements publics (écoles, mairie, poste, église, salles polyvalentes) ou des associations (foyer rural). Ce travail a été complété par une étude chiffrée menée par la CCBTA de la mise en accessibilité de ces établissements communaux recevant du public.

L'objectif de ce diagnostic était de déterminer si les bâtiments sont opérationnels dans leur fonction, si leur mise aux normes est possible et réaliste ou si la construction d'un nouveau bâtiment est plus judicieuse.

Or, il ressort que le coût général de mise en accessibilité des l'ensemble des biens communaux s'élève à plus de 1.2 million d'€ (année 2012) pour la collectivité ce qui est disproportionné pour les finances locales. De même, l'étude révèle que la mise aux normes de certains bâtis (Salle FERRER, par exemple) dépasse la valeur vénale du bien.

Paradoxalement, le PPRI n'a pas autorisé à la municipalité que des terrains en « cœur de village » (Ecole/Mairie/Commerces = centre stratégique d'échanges urbains) soient libérés de l'aléa fort pour permettre la délocalisation de certains ERP trop contraints dans leur existant.

Il ressort de la synthèse complexe de ces contraintes (dont les objectifs semblent se contredire entre eux) que la municipalité conservera l'ensemble de ses propriétés bâties en l'état, par incapacité à les remplacer par des bâtis neufs.

### **Objectif 8 : Maintenir et développer les activités**

La commune compte un nombre satisfaisant de commerces et d'activités, ce qui garantit au village un certain dynamisme. La municipalité souhaite conforter cela en encourageant ou en aidant à la mise en place de nouveaux commerces.

Un bâtiment a été acheté par la commune dans le centre ville : le FISAC étudie la possibilité d'un espace artisanal ou commercial et cela afin de faciliter l'installation et la venue de nouveaux artisans et commerçants. Cette mesure doit permettre de préserver, dans les centres-villes, une offre commerciale de proximité suffisamment diversifiée.

La zone d'activités est desservie en réseaux (pluvial à terminer ou à requalifier). Il s'agit de terrains appartenant à la CNR qui ne propose que des baux emphytéotiques et le plan Rhône et le PPRI imposent un recul de 100m au droit du pied des digues ce qui réduit considérablement l'espace utilisable.

La CNR et la commune étudient la possibilité d'une rétrocession des ces terrains (concedés par l'Etat) à la collectivité. Actuellement cette zone est vide. La gestion des zones d'activités est de la compétence de la communauté de communes, CCBTA. La commune a donc un volant d'action limité quant à sa gestion actuelle.

La municipalité affirme néanmoins son intention de maintenir cette zone d'activité mais de l'orienter au mieux de ses capacités d'actions (la commune n'est pas le propriétaire) vers des activités durables, non polluantes.

### **Objectif 9 : Préserver le caractère du village et favoriser un développement urbain prenant en compte l'environnement**

La municipalité souhaite conserver le caractère de son village.

A ce titre, elle envisage dans la rédaction du règlement de préconiser un traitement des aspects extérieurs du centre ancien dense qui soit respectueux des caractéristiques architecturales (particulièrement homogène) et patrimoniales du village. Si les matériaux contemporains (type PVC) ne seront pas interdits, ils devront par leurs formes et leurs teintes s'intégrer aux tonalités de couleurs dominantes du village. De même, le choix des menuiseries devra reprendre des modèles urbains et garantir au mieux les formes et trouées d'origines (portes, portails, fenêtres...) des bâtis anciens.

Les outils d'économies d'énergies (panneaux photovoltaïques) et de confort (climatiseurs, paraboles...) seront autorisés mais devront être posés avec discrétion. Pour cela, des prescriptions seront intégrées dans le règlement et des conseils pourront être donnés au besoin par les services de l'urbanisme aux gens qui le demandent.

(Rappels des objectifs du Grenelle 2 : *Concevoir et construire des bâtiments plus sobres énergétiquement et un urbanisme mieux articulé avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transports tout en améliorant la qualité de vie des habitants.*

- *Engager une rupture technologique dans le neuf accélérer la rénovation thermique du parc ancien.)*

### **Objectif 10 : Objectifs chiffrés du PADD :**

- **Objectif démographique à 15 / 20 ans** : de 1 400 à 1 500 habitants d'ici à 2025

Soit une augmentation de 100 personnes.

- **Besoins en logements**

Nombre de résidences principales supplémentaires nécessaires : de 584 à 637 RP

Moyenne de 1 logement pour 1,9 personnes (INSEE 2010)

Pourcentage de RP 82.8 % (INSEE 2011)

Nombre de logements consommés dans la résidence secondaire et la vacance 121

- ✓ **Total des besoins en logements supplémentaires** : 53 logements, dont une dizaine que l'on pourra trouver dans les logements vacants.

- **Consommation et foncier**

Si l'on observe les règles du SCoT on se situe entre 12 et 20 logements à l'ha, il faut donc













une **superficie de terrains constructibles : de 2.15 à 3.6 ha**

- ✓ potentiel des terrains à densifier (dents creuses): 2.7 ha
- ✓ surface de la zone à urbaniser du PLU, réservée à l'implantation d'une salle refuge : 0.5 ha.

# VALLABREGUES

## PADD

JUIN 2013

-  Espace agricole à maintenir
-  Paysage agricole de qualité à préserver et mettre en valeur
-  Ripisylve, végétation structurante à préserver et mettre en valeur
-  Zone à caractère naturel en bordure du Rhône, à maintenir
-  Urbanisation continue
-  Limite d'urbanisation à structurer
-  Entrée de ville à requalifier
-  point de vue à prendre en compte
-  Zone d'activités à développer
-  Densification de la zone urbaine existante
-  Réalisation d'une salle refuge
-  Zone d'urbanisation future

